



ОБЗОР РЫНКА

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

ИТОГИ 2015 Г.



УВАЖАЕМЫЕ ГОСПОДА!

Компания «БЕСТ-Новострой» рада представить вашему вниманию обзор рынка недвижимости Москвы – итоги 2015 г., который подготовлен для вас в рамках уникальной инновационной программы «БЕСТ-Сервис 24/7», реализуемой нашей компанией.

Основная задача программы «БЕСТ-Сервис 24/7» – быть выше ожиданий застройщика, партнера, клиента, каждого, кто обращается к нам. Сервис выше ожиданий – это не исключение, а наше корпоративное правило!

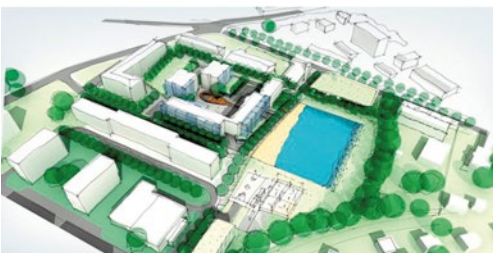
**С уважением,
Ирина Доброхотова,
Председатель совета директоров
«БЕСТ-Новострой»**

УСЛУГИ КОМПАНИИ



Компания «БЕСТ-Новострой» предлагает вашему вниманию ежеквартальные обзоры рынка жилой и коммерческой недвижимости. Ведение и регулярное обновление баз данных, выполняемое сотрудниками нашей компании, позволяет предоставлять вам самую актуальную и достоверную информацию о рынке недвижимости всех сегментов:

- ◆ Анализ рынка недвижимости
- ◆ Мониторинг цен на рынке недвижимости
- ◆ Экспресс-оценка рынка
- ◆ Обзоры рынка недвижимости
- ◆ Абонентское сопровождение



Компания «БЕСТ-Новострой» является профессиональным участником рынка недвижимости Московского региона и оказывает полный спектр услуг комплексного сопровождения проекта от разработки концепции до реализации площадей конечному покупателю:

- ◆ Анализ наилучшего использования земельного участка (best use)
- ◆ Разработка концепции проекта комплексного освоения территорий
- ◆ Разработка концепции жилого комплекса/апартаментов
- ◆ Разработка концепции бизнес-центра
- ◆ Разработка концепции торгового центра
- ◆ Разработка концепции многофункционального комплекса (МФК)
- ◆ Разработка концепции коттеджного поселка
- ◆ Экспресс-анализ проекта, участка



Компания «БЕСТ-Новострой» готова помочь вам оценить рыночную стоимость объекта, дать рекомендации по повышению его ликвидности:

- ◆ Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости
- ◆ Оценка экономической эффективности проекта
- ◆ Аудит проекта
- ◆ Ценообразование проекта
- ◆ Финансовое моделирование
- ◆ Привлечение финансирования

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. СОБЫТИЯ, ТЕНДЕНЦИИ, ПРОГНОЗЫ

ИТОГИ 2015 Г.

80 ПРОЕКТОВ**53/24/3**

КВАРТИРЫ / АПАТАМЕНТЫ / СМЕШАННЫЙ ФОРМАТ

КВАРТИРЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

950 674 руб. (+29%)*

ПРЕМИУМ-КЛАСС

450 640 руб. (-16%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

232 040 руб. (-8%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

146 280 руб. (+2%)*

ЭКОНОМКЛАСС

147 940 руб. (+30%)*

АПАТАМЕНТЫ МОСКВЫ

ЭЛИТНЫЙ КЛАСС

679 460 руб. (+10%)*

БИЗНЕС-КЛАСС

221 720 руб. (-12%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

137 950 руб. (+5%)*

КВАРТИРЫ НОВОЙ МОСКВЫ

БИЗНЕС-КЛАСС

138 570 руб. (-2%)*

КОМФОРТ-КЛАСС

93 240 руб. (+1%)*

ЭКОНОМКЛАСС

102 830 руб. (-7%)*

В 2015 г. на рынке жилой недвижимости Москвы произошли изменения и события, определившие дальнейшее развитие рынка покупателя. Прошедший год стал годом исключительного увеличения объемов предложения в прежних границах столицы. Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране, застройщики активно выводили на рынок новые жилые комплексы, количество которых в 2015 г. превысило показатели прошлых годов – за год было выведено 80 новых проектов жилой недвижимости и апартаментов.

Вместе с тем заметной тенденцией стало более активное освоение промышленных территорий, наиболее знаковые новые проекты в настоящее время реализуются в рамках программы реновации промзон.

С активным выходом новых проектов на рынок, как правило, на начальных этапах строительной готовности, практически во всех сегментах, за исключением массового рынка, была зафиксирована отрицательная коррекция цен. Вместе с тем снижение цен наблюдалось и по отдельным проектам вследствие низкого уровня спроса – в основном в сегментах высокобюджетного жилья.

Несмотря на общее снижение покупательской активности, на рынке не произошло обвала. Программа ипотечного кредитования с господдержкой, стартовавшая в 2015 г., помогла сохранить заинтересованность покупателей к новостройкам.

Кроме того, высокая конкуренция на рынке способствовала активному предоставлению скидок и акций в течение всего года. Важно отметить, что многие новогодние акции были продлены и в январе 2016 г. Данные меры позволили стимулировать и оживить спрос на строящееся жилье.

В сложившейся экономической ситуации в стране и, как следствие, в условиях изменения уровня и структуры спроса на жилье застройщики вынуждены пересматривать планы в отношении новых проектов с учетом существующих реалий и предлагать рынку наиболее ликвидный и востребованный продукт. Благодаря появлению предложений квартир небольших размеров и квартир-студий во многих

жилых комплексах снижается минимальный бюджет покупки в «старых» границах города. При этом новые проекты, выходящие на рынок, характеризуются высокими качественными характеристиками, удачной локацией и привлекательной ценой за счет ранней стадии строительной готовности.

Для рынка апартаментов знаковой стала тенденция перевода апартаментов в квартиры. В нескольких проектах комфорт- и бизнес-класса этот процесс был успешно реализован.

Москва. В течение 2015 г. на рынок жилой недвижимости г. Москвы в «старых» границах вышли 73 новых проекта, при этом 24 из них – апартаментные комплексы, а 3 проекта представляют собой комплексы смешанного формата. Стоит отметить, что наибольшее количество новых проектов относится к эконом- и комфорт-классу (41% от общего объема нового предложения), бизнес-класс – 34%.

Таким образом, по итогам 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке недвижимости г. Москвы составил порядка 24 062 шт., а апартаментов – порядка 9 932 шт.

По итогам 2015 г. объем предложения жилья в элитном классе г. Москвы составил 110 тыс. кв. м (-36%)*, в премиум-классе – 150 тыс. кв. м (+80%)*, в бизнес-классе – 676 тыс. кв. м (+75%)*, в комфорт-классе – 751 тыс. кв. м (+77%)* и в экономклассе – 36 тыс. кв. м (-23%)*.

Что касается объема предложения в сегменте апартаментов, то в элитном классе он составил 124 тыс. кв. м (-10%)*, в бизнес-классе – 381 тыс. кв. м (+38%)* и в комфорт-классе – 104 тыс. кв. м (0%)*.

Новая Москва. В течение 2015 г. на рынок жилой недвижимости Новой Москвы вышли 7 новых проектов комфорт- и бизнес-класса. По итогам 2015 г. общий объем квартир в продаже на рынке жилья Новой Москвы составил 9 077 шт., или 521 тыс. кв. м (+1%)*.

В перспективе при высоких объемах предложения и конкуренции на рынке консультанты компании «БЕСТ-Новострой» ожидают дальнейшую коррекцию цен, при этом покупательская активность в сложившихся экономических условиях в лучшем случае останется на прежнем уровне.

* - РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2014 Г.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение 2015 г. на рынок элитного жилья в г. Москвы вышли лишь 4 новых проекта. Во 2 полугодии новые объемы элитного жилья на рынок не выходили, более того, объем предложения в сравнении с IV кварталом 2014 г. сократился на 33% и составил порядка 740 лотов в реализации общей площадью порядка 110 тыс. кв. м.

Замедление активности застройщиков по выводу новых проектов наблюдается с весны текущего года, и это вполне закономерно. В сложных экономических условиях на фоне серьезных валютных колебаний, которые усугубили ситуацию к концу 2015 г., и сокращения спроса застройщикам все труднее обеспечить требуемый уровень рентабельности своих проектов.

Общая структура предложения по итогам 2015 г. претерпела некоторые изменения, которые проявились, в основном, в более равномерном перераспределении объема экспозиции по районам ЦАО за счет завершения продаж в ряде проектов и появления нового объема предложения – преимущественно в новых корпусах уже реализуемых жилых комплексов.

Очевидной тенденцией 2015 г. стало увеличение доли небольших по меркам элитного сегмента квартир. Кроме



ЖК Knightsbridge Private Park

того, зафиксирован существенный рост доли квартир, реализуемых в построенных и введенных в эксплуатацию домах.

В текущих экономических условиях на рынке элитной недвижимости наблюдается стагнация, при этом цены под воздействием валютных скачков показывают разнонаправленную динамику. В долларовом исчислении к концу 2015 г. было зафиксировано снижение удельного показателя стоимости на 25% в сравнении с IV кварталом 2014 г., стоимость квадратного метра квартир составила \$13 412. В рублевом эквиваленте удельная стоимость квартир по итогам IV квартала 2015 г. выросла на 29%, составив 950 674 руб. за кв. м. Стоит

отметить, что ослабление рубля по отношению к доллару за истекший период составило порядка 23%.

По мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», дальнейшая коррекция цен на рынке жилой недвижимости элитного класса будет зависеть от валютных колебаний и общеэкономической ситуации в стране. Кроме того, прямое и наиболее существенное влияние на уровень цен в элитном сегменте в условиях кризиса оказывает политика девелопера, которая выражается в предоставлении более существенных скидок, льготных условий и дополнительных опций при приобретении квартир, при этом скидки зачастую носят индивидуальный характер.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы по итогам 2015 г. в сравнении с IV кварталом 2014 г. сократился более чем на треть (снижение составило 33% по количеству лотов на реализации). Причиной этого, главным образом, стало изменение общей структуры экспозиции, а также замедление активности застройщиков, начавшееся с весны текущего года, и отсутствие новых проектов на рынке за послед-

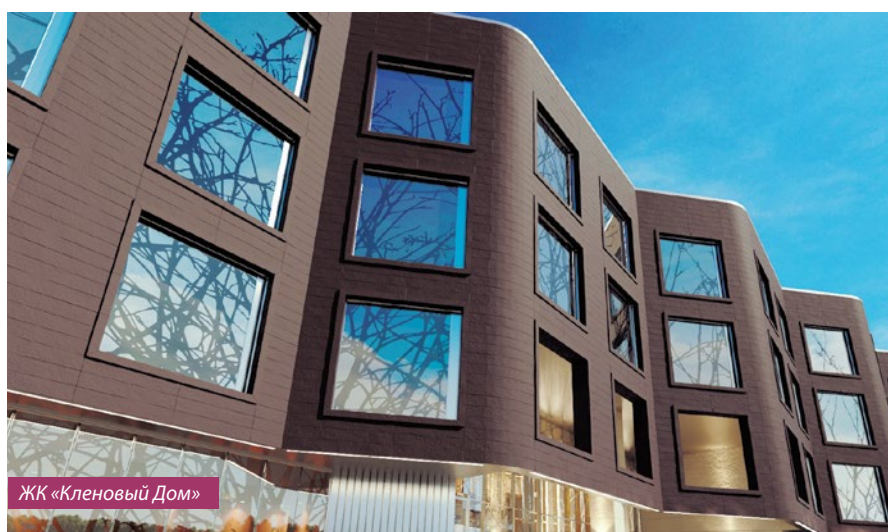
нее полугодие. Кроме того, текущая экономическая ситуация способствовала тому, что продажи в ряде проектов были приостановлены. Также некоторые застройщики вынуждены были пересмотреть планы вывода на рынок своих объектов на фоне ограниченного спроса и серьезных валютных колебаний. Таким образом, по итогам IV квартала 2015 г. предложение на рынке элитного жилья в г. Москве формировалось за счет

29 жилых комплексов элитного класса. Общий объем лотов на реализации по итогам к концу 2015 г. составил 738 шт. площадью около 110 тыс. кв. м. По итогам рассматриваемого периода были завершены первичные продажи в ЖК «Булгаков», «Большая Никитская 45», «Пречистенка 13», «Дом на Трубецкой», «Итальянский квартал» и Skuratov House. В целом на рынке жилой недвижимости г. Москвы, очевидно, наблюдается стагнация.

НАЗВАНИЕ ЖК	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ
ЖК «Резиденция на Всеволожском»	Хамовники, Всеволожский пер., вл. 5	«Лидер-Инвест»	II квартал 2015 г.
ЖК «Рахманинов»	Пресненский, Малый Кисловский пер., д. 3, стр. 1	«КМ Девелопмент»	I квартал 2015 г.
ЖК «Жилой дом в Щетининском»	Якиманка, Щетининский пер., 4/2, 3	Forum properties	I квартал 2015 г.
ЖК «Советник»	Тверской, Большая Дмитровка ул., д. 7/5, стр. 2	Insigma Group	I квартал 2015 г.

Общая структура предложения по итогам IV квартала 2015 г. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года претерпела некоторые изменения. В распределении районов ЦАО г. Москвы по объему предложения и количеству реализуемых жилых комплексов наибольшую долю по-прежнему занимает район Хамовники, но его доля по итогам года сократилась на 18 п. п. и составила 44% от общего объема предложения элитных квартир, причиной этому послужило завершение продаж в ряде проектов и совокупное снижение объема экспозиции.

Второе место рейтинга занимает район Якиманка, доля предложения которого по итогам отчетного периода в сравнении с IV кварталом 2014 г. увеличилась на 6 п. п. и составила 16% от общего объема. Третье место рейтинга по итогам 2015 г. занимает район Остоженка (13% от общего объема экспозиции). Наименьший объем предложения по-прежнему представлен в Пресненском и Мещанском рай-



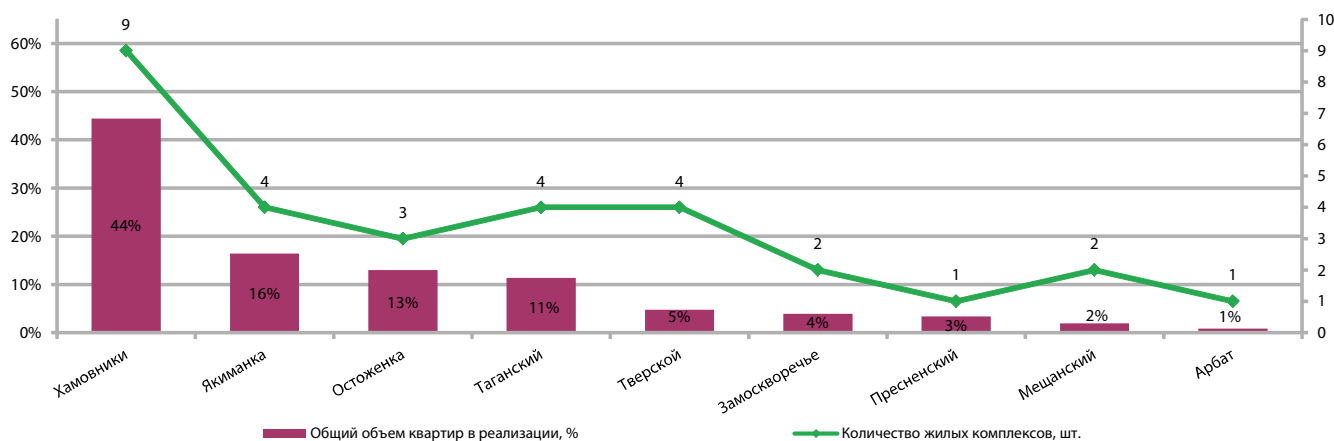
онах, совокупная доля предложения которых составляет 5% в общем объеме экспозиции.

Структура предложения в элитном сегменте по стадии строительной готовности объектов к концу 2015 г. в сравнении с аналогичным периодом прошлого года выровнялась за счет

существенного сокращения объема реализации квартир в домах на стадии монтажных и отделочных работ до 24% от общего объема квартир в реализации (снижение к IV кварталу 2014 г. составило 34 п. п.). При этом доля квартир в уже построенных и сданных в эксплуатацию домах суще-

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ Г. МОСКВЫ В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА КВАРТИР И ПО КОЛИЧЕСТВУ ЖИЛЫХ КОМПЛЕКСОВ

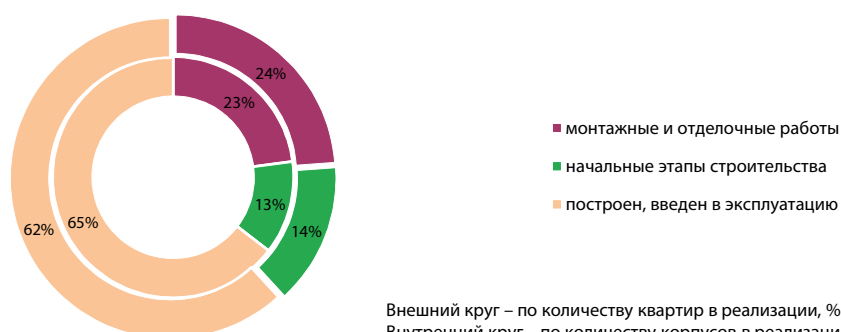
Источник: «БЕСТ-Новострой»



ственно возросла. В результате этого по итогам IV квартала 2015 г. наибольшая доля предложения (как по количеству корпусов в реализации, так и по объему квартир в экспозиции) приходится на построенные и введенные в эксплуатацию объекты (62% и 65% соответственно). Это свидетельствует не только об увеличении стадии строительной готовности ряда проектов, но и о снижении темпов реализации элитных квартир на более ранних стадиях строительства. По итогам 2015 г. доля экспозиции квартир в корпусах на начальной стадии строительной готовности несколько увеличилась и составила 14%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ, %

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Внешний круг – по количеству квартир в реализации, %
Внутренний круг – по количеству корпусов в реализации, %

В распределении общего объема предложения квартир по площади наибольшая доля приходится на квартиры в диапазоне от 100 до 150 кв. м, доля таких квартир по итогам IV квартала 2015 г. в сравнении с аналогичным показателем прошлого года увеличилась на 6 п. п. и составила 41% от общего объема предложения. Также за рассматриваемый период сократилась доля квартир площадью от 150 до 200 кв. м и составила 18% (снижение на 11 п. п.).

Важно отметить, что в течение 2015 г. произошло увеличение объема предложения небольших по меркам элитного сегмента квартир, доля которых к концу периода составила 24% против 20% в IV квартале 2014 г. То есть тенденция сокращения площади квартир и увеличения лотов со сравнительно мелкой нарезкой в условиях снижения покупательской активности стала актуальна и для сегмента высокобюджетного жилья. Как известно, излишне мелкая нарезка влечет за собой ухудшение условий и комфорта

проживания, поэтому в элитном сегменте к ней относятся с осторожностью и включают такие квартиры в незначительном объеме. В структуре предложения в элитном сегменте квартиры площадью до 50 кв. м занимают лишь 1,5% объема экспозиции. Такие квартиры предлагаются к продаже в ЖК «Рахманинов», ЖК «Полянка, 44» и ЖК «Советник».

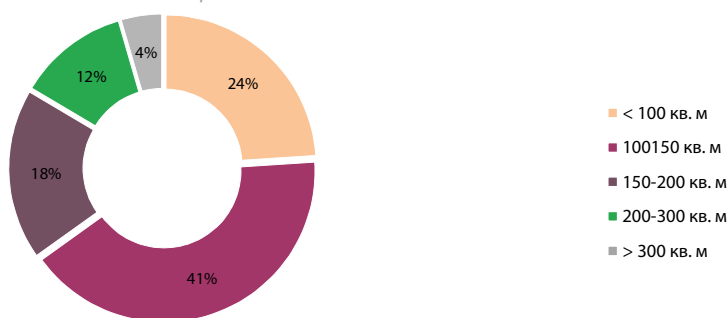
На фоне уменьшения площади экспонируемых лотов доля квартир площа-

дью свыше 200 кв. м к концу 2015 г. сократилась и составила 16% от общего объема предложения.

По итогам 2015 г. наибольший объем предложения концентрируется в диапазоне от \$1-2 млн и до \$1 млн (34% и 32% соответственно). При этом в условиях существенных валютных колебаний в бюджете до \$1 млн у покупателей появилась возможность приобрести квартиру площадью до 150 кв. м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

На фоне экономического кризиса в стране и серьезных валютных колебаний, новая волна которых была отмечена в IV квартале 2015 г., цены в элитном сегменте в зависимости от того, номинированы они в валюте или нет, показывали разнонаправленную динамику. Стоит отметить, что к концу 2015 г. ослабление курса рубля по отношению к доллару составило порядка 23%.

В долларовом исчислении к концу IV квартала 2015 г. было зафиксировано снижение удельного показателя стоимости на 25% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года, и стоимость квадратного метра квартир составила \$13 412. В рублевом эквиваленте удельная стоимость квартир по итогам IV квартала 2015 г. выросла на 29%, составив 950 674 руб. за кв. м.

Существенные колебания на валютных рынках еще в начале года сподвигли многих застройщиков перейти к рублевому исчислению стоимости квартир и формированию прайсов в элитном сегменте в рублях. Так, по итогам IV квартала 2015 г. 81% выставленных на продажу элитных квартир номинируются в рублях. Стоит отметить, что во 2 полугодии 2015 г. ряды

проектов с рублевым ценником дополнили ЖК «Полянка, 44», ЖК «Плотникофф», ЖК «Звонарский 3/4» и ЖК «Клубный дом на Арбате».

По итогам 2015 г. на рынке элитных новостроек г. Москвы произошла не только коррекция удельного показателя стоимости по рынку в целом, но и некоторые структурные изменения в ценообразовании элитных проектов

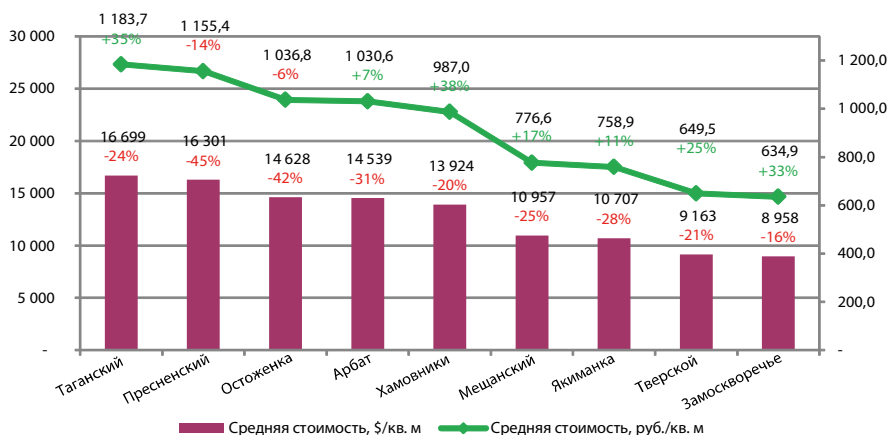
по районам ЦАО. Лидирующие позиции рейтинга по стоимости жилья по итогам IV квартала 2015 г. занял Таганский район, где средний уровень цен составил \$16 699 за кв. м, или 1 183,7 тыс. руб. за кв. м.

Стоит отметить, что отрицательная коррекция удельной цены как в долларовом, так и в рублевом выражении была зафиксирована в Преснен-

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 КВ. М КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, ДОЛЛ. США/КВ. М (ТЫС. РУБ./КВ. М)

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2014 Г.



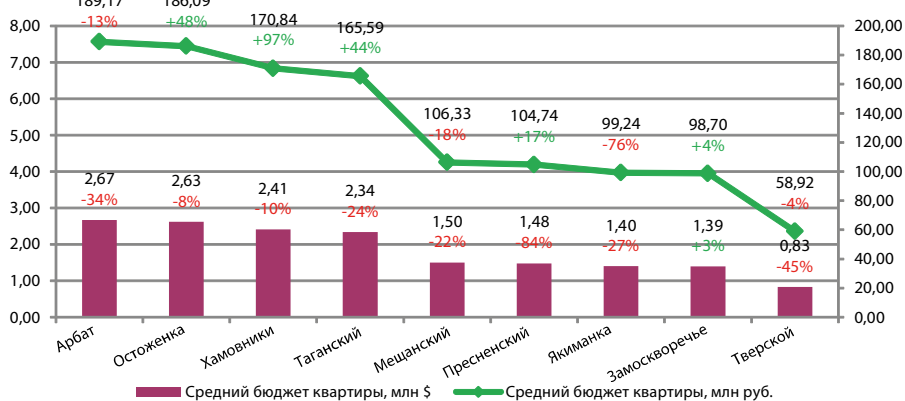
ском районе и районе Остоженка, в результате чего традиционный лидер – район Остоженка – сместился на 3 место (\$14 628 за кв. м, средний предлагаемый бюджет покупки здесь составляет \$2,63 млн).

В Пресненском районе средний уровень цен по итогам 2015 г. составил \$16 301 за кв. м, долларový показатель стоимости здесь сократился на 45% в сравнении с IV кварталом 2014 г. Причиной столь существенной коррекции цены стало полное обновление реализуемых на первичном рынке проектов в районе. Так, были завершены продажи в наиболее высокобюджетных проектах (ЖК «Булгаков» и «Большая Никитская 45»), при этом за счет поступления на реализацию квартир небольшой площади в рамках нового ЖК «Рахманинов» Пресненский район по итогам 2015 г. вошел в число наиболее доступных локаций ЦАО по бюджету покупки элитного жилья (\$1,48 млн в среднем). Наименьшая стоимость квадратного метра элитных квартир по итогам IV квартала 2015 г., как и в соответ-

РЕЙТИНГ РАЙОНОВ Г. МОСКВЫ ПО СРЕДНЕМУ ПРЕДЛАГАЕМОМУ БЮДЖЕТУ КВАРТИР ЭЛИТНОГО КЛАССА, МЛН \$ (МЛН РУБ).

Источник: «БЕСТ-Новострой»

РОСТ/СНИЖЕНИЕ ПО СРАВНЕНИЮ С IV КВАРТАЛОМ 2014 Г.



ствующем периоде прошлого года, зафиксирована в Тверском районе и Замоскворечье на уровне \$9 163 и \$8 958 соответственно.

Существенные валютные колебания на протяжении всего 2015 г. оказывали непосредственное влияние на снижение долларовых цен на рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы,

при этом рублевые цены в ряде проектов показывали весьма существенный рост. Стоит отметить, что повышение уровня цен по отдельным проектам было обусловлено и увеличением стадии их строительной готовности. Так, к концу года были введены в эксплуатацию ЖК «Литератор», Barrin House и «Садовые кварталы».

Средний бюджет покупки элитных квартир в долларовом исчислении стал более доступным, при этом за счет вымывания ликвидных лотов меньшей площади и увеличения доли более габаритных квартир в составе экспозиции отдельных проектов средний предлагаемый бюджет покупки увеличивается, как, например, в ЖК Knightsbridge Private park, где стоимость квартир достигает \$19,7 млн.

В то же время минимальная площадь лотов в составе ряда проектов позволяет предложить покупателю наиболее доступный по бюджету покупки вариант. Например, в ЖК «Полянка, 44», «Советник» и «Рахманинов» в минимальном на рынке бюджете покупки к продаже предлагаются квартиры площадью до 50 кв. м.

В среднесрочной перспективе, по мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», на фоне снижения спроса и активности застройщиков коррекция удельного показателя стоимости элитного жилья продолжится. Предлагаемые застройщиками скидки и индивидуальные условия покупки, как мера стимулирования продаж, в элитном сегменте, очевидно, будут гораздо более существенными. При этом более ощутимой также станет зависимость уровня ценообразования от общего состояния экономики и валютного рынка.

НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
Knightsbridge Private Park, Хамовники	до 41 000	до 19 700 000
«Клубный дом на Котельнической набережной», Таганский	до 27 000	до 9 500 000
«Остоженка Парк Палас», Остоженка	до 31 000	до 9 900 000
«Резиденция на Всеволожском», Хамовники	до 26 800	до 6 700 000

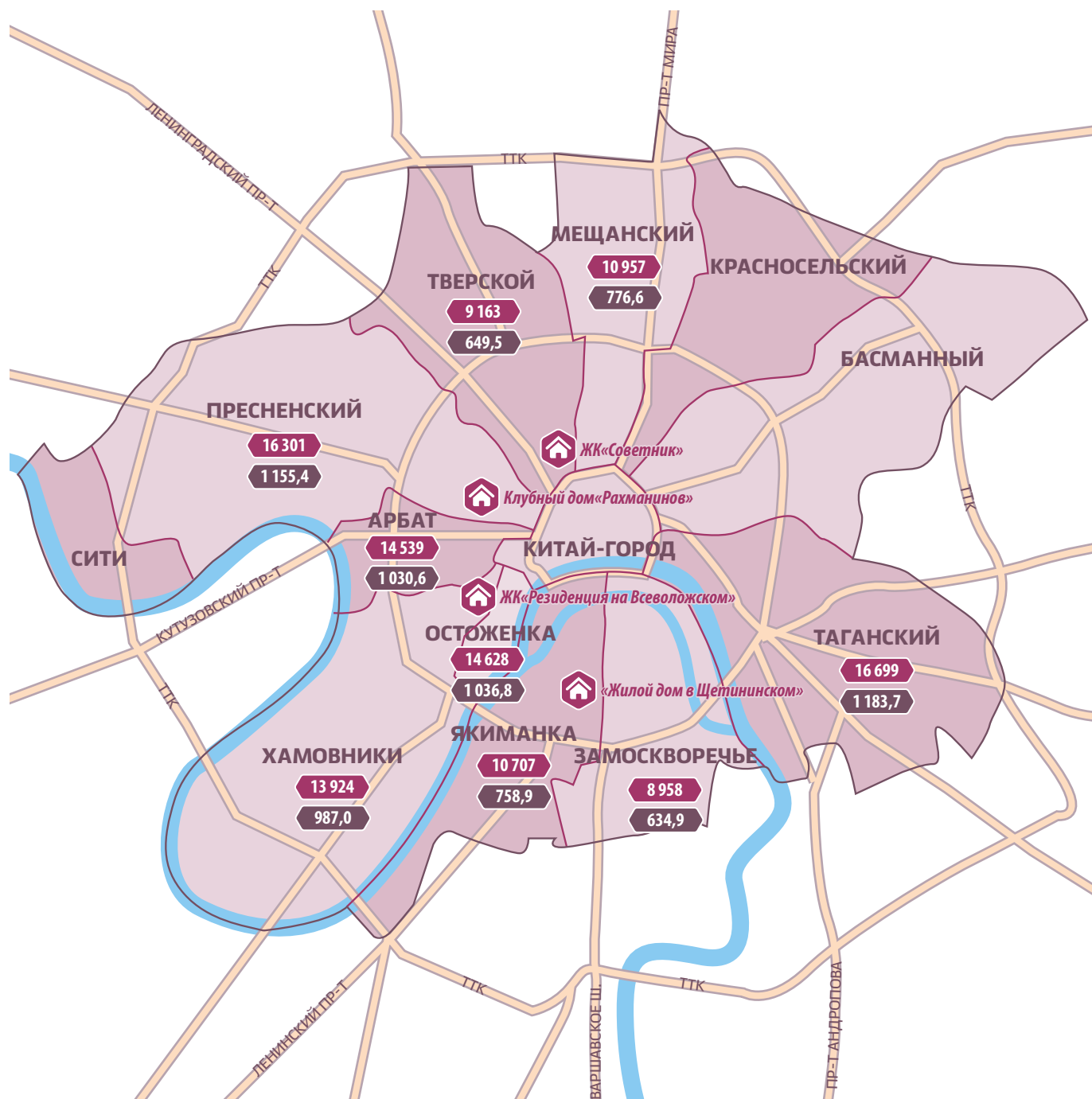
НАЗВАНИЕ ЖК, РАЙОН РАСПОЛОЖЕНИЯ	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, \$/КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, \$
«Лесной Дом», Тверской	от 4 300	от 437 000
«Рахманинов», Пресненский	от 8 800	от 435 000
«Советник», Тверской	от 8 500	от 385 000
«Полянка, 44», Якиманка	от 8 500	от 489 000



ЖК «Клубный дом на Котельнической набережной»

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЭЛИТНОГО КЛАССА С НАЧАЛА ГОДА,
И СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ 1 КВ. М КВАРТИР ПО РАЙОНАМ ЦАО Г. МОСКВЫ В IV КВАРТАЛЕ 2015 Г.

Источник: «БЕСТ-Новострой»



Новые проекты в элитном классе



Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, \$ 13 412

Средняя стоимость 1 кв. м квартир в элитном классе, тыс. руб. 950,674

СПРОС НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

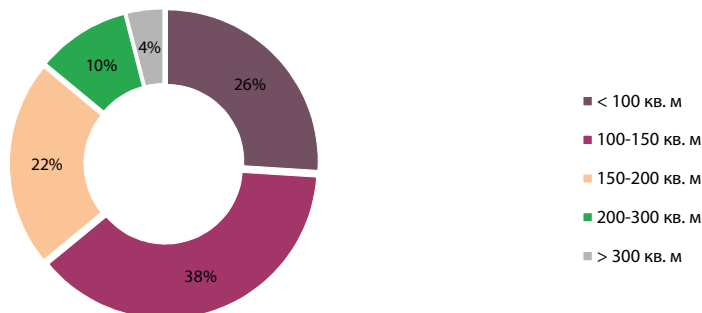
По мнению консультантов компании «БЕСТ-Новострой», повсеместное снижение спроса на рынке недвижимости г. Москвы имеет объективные причины в сложившихся экономических условиях. В элитном классе этот процесс начался раньше, чем в массовом сегменте рынка, и очевидно, что продолжится дальше.

Принимая во внимание ограниченный круг целевой аудитории объектов рассматриваемого класса, стоит отметить тенденцию общего снижения спроса, которая наблюдается на протяжении всего рассматриваемого периода. Кроме того, консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают перераспределение покупательского интереса на более доступные объекты премиального и бизнес-класса.

Надо отметить, что в последнее время покупатели на рынке элитного жилья не стремятся совершить быструю покупку и склоняются к принятию выжидательной позиции в расчете приобрести квартиру с максимальной скидкой. Тем не менее к концу года в период высокой деловой активности было отмечено некоторое оживление покупателей, которое повлияло на увеличение количества заключенных сделок. По итогам 2015 г. в структуре спроса произошли некоторые изменения, связанные с вымыванием квартир меньших площадей из общего объема предложения. Так, на 4 п. п. в сравнении с IV кварталом 2014 г. увеличилась доля заявок на приобретение квартир площадью до 100 кв. м и составила 26%. Важно отметить, что по итогам 2015 г. в сравнении с IV кварталом 2014 г. наблюдаются существенные

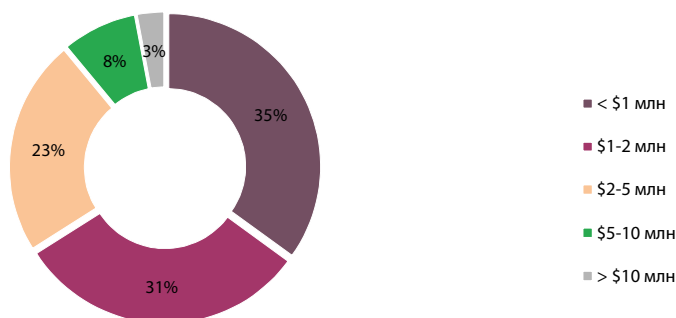
СТРУКТУРА СПРОСА ПО ПЛОЩАДИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



СТРУКТУРА СПРОСА ПО БЮДЖЕТУ ПОКУПКИ КВАРТИР В % ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА

Источник: «БЕСТ-Новострой»



изменения структуры спроса по бюджету покупки квартир. Наиболее востребованы у покупателей стали квартиры в бюджете до \$1 млн, на долю таких покупок по итогам IV квартала 2015 г. приходится 35%, в то время как в прошлом году данный показатель составлял 23% от общего числа заявок. При этом в текущих условиях в данном бюджете реализуются гораздо более привлекательные и большие по площади объекты, чем год назад.

Тем не менее наиболее востребованными у покупателей в элитном классе остаются квартиры площадью от 100 до 150 кв. м, на их долю в рассматриваемом периоде приходится 38% поступивших заявок.

В целом, несмотря на общую тенденцию к снижению спроса, сделки в элитном сегменте заключаются, причем наибольшее предпочтение покупателей все же фокусируется на объектах, находящихся на более поздней стадии готовности и номинированных в рублях. Кроме того, в течение 2015 г. в борьбе за покупателя застройщики предлагали более лояльные условия покупки, выраженные в существенных индивидуальных скидках или дополнительных опциях при покупке квартиры (отделка, машино-место).

По мнению консультантов «БЕСТ-Новострой», на фоне происходящих в экономике изменений дальнейшая коррекция цен в элитном сегменте жилья продолжится.



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В 2015 ГОДУ

№	НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	ТИП	МЕСТО-ПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР (АПАРТАМЕНТОВ) ПО ПРОЕКТУ*	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ	ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
1	«Рахманинов»	Элитный	Квартиры	Москва	«КМ Девелопмент»	33	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2016 г.
2	«Жилой дом в Щетининском»	Элитный	Квартиры	Москва	Forum properties	22	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
3	«Советник»	Элитный	Квартиры	Москва	Insigma Group	27	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
4	«Резиденция на Всеволожском»	Элитный	Квартиры	Москва	«Лидер-Инвест»	21	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
5	Classico	Элитный	Апартаменты	Москва	«Единые решения»	123	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2016 г.
6	Depre Loft	Элитный	Апартаменты	Москва	KR Properties	20	2 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
7	«Дом на Сретенке»	Элитный	Апартаменты	Москва	«Лидер-Инвест»	67	2 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
8	Chekhov	Элитный	Апартаменты	Москва	Vesper	10	3 кв. 2015 г.	2 кв. 2016 г.
9	«Современник»	Элитный	Апартаменты	Москва	Vesper	86	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
10	«Воробьев Дом»	Премиум	Квартиры	Москва	MR Group	125	2 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
11	«Дыхание»	Премиум	Квартиры	Москва	«ФСК Лидер»	406	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
12	«Вересаева 11»	Премиум	Квартиры	Москва	«Вересаева плюс»	68	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
13	«Суббота»	Премиум	Квартиры	Москва	«ДОН-Строй»	394	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
14	V-House	Бизнес	Квартиры	Москва	«Ведис Групп»	152	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
15	«Ботанический сад»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Пионер»	701	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
16	«Дом на Рогожском Валу»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Лидер-Инвест»	120	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2016 г.
17	«Дом на Серпуховском Валу»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Лидер-Инвест»	38	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2016 г.
18	«Квартал 38А»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Ремстройтрест»	396	1 кв. 2015 г.	3 кв. 2016 г.
19	Жилой квартал I'M	Бизнес	Квартиры	Москва	«ПСН»	200	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
20	«Хорошевский»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Монарх-УКС»	540	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
21	«Яуза Парк»	Бизнес	Апартаменты	Москва	«МонАрх»	336	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
22	«Яуза Парк»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Главмосстрой-Недвижимость»	352	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
23	«Лайнер» (западная часть)	Бизнес	Апартаменты	Москва	«Интеко»	2152	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
24	«На Шлюзовой набережной» / TIUM	Бизнес	Апартаменты	Москва	«ПСН»	194	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
25	«Невский»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Крост»	484	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
26	«Двинцев, 14»	Бизнес	Апартаменты	Москва	MR Group	52	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
27	Kleinhouse	Бизнес	Апартаменты	Москва	«Крайс Девелопмент»	135	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
28	ЖК по ул. Нагорная	Бизнес	Квартиры	Москва	«Ринго-Трэйд»	135	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2016 г.
29	«ЗИЛАРТ»	Бизнес	Квартиры	Москва	«ЛСР. Недвижимость - Москва»	212	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
30	«Летчика Бабушкина 17»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Бэсткон»	73	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
31	AFI Residence Paveletskaya	Бизнес	Квартиры	Москва	AFI Development	175	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
32	Vander Park	Бизнес	Апартаменты	Москва	«ПИК»	220	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
33	«Байконур»	Бизнес	Квартиры	Москва	«ПИК»	-	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
34	«Родной город. Каховская»	Бизнес	Квартиры	Москва	«Восток Девелопмент»	101	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
35	«Родной город. Октябрьское Поле»	Бизнес	Квартиры	Москва	«РГ-Девелопмент»	699	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2018 г.
36	«Символ»	Бизнес	Квартиры	Москва	«РГ-Девелопмент»	-	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2018 г.
37	«Басманный, 5»	Бизнес	Квартиры	Москва	«ДОН-Строй»	-	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
38	«Пресня Сити»	Бизнес	Апартаменты	Москва	MR Group / Coalco	264	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
39	Match Point	Бизнес	Апартаменты	Москва	MR Group / Coalco	1040	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2018 г.
40		Бизнес	Апартаменты	Москва	«Волей Гранд»	1642	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2019 г.

№	НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	ТИП	МЕСТО-ПОЛОЖЕНИЕ	ДЕВЕЛОПЕР	КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР (АПАРТАМЕНТОВ) ПО ПРОЕКТУ*	НАЧАЛО РЕАЛИЗАЦИИ	ДАТА ВВОДА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
39	Park Plaza	Бизнес	Апартаменты	Москва	«Хайтек Девелопмент»	32	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
40	Wellton Park (Голландский дом)	Бизнес-	Апартаменты	Москва	«Крост»	154	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
41	«Варшавское шоссе 141»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	1516	1 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
42	«Город на реке Тушино - 2018»	Комфорт	Квартиры	Москва	«ИФД КапиталЪ»	1886	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
43	«Фили Чета-2»	Комфорт	Квартиры	Москва	«СТД Групп»	294	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
44	«Мичурино-Запад»	Эконом	Квартиры	Москва	Forum Properties	553	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
45	МФК «Орехово»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Пересвет-Групп»	128	1 кв. 2015 г.	сдан
46	«Парк легенд»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«ТЭН»	279	1 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
47	«Фили Град-2»	Комфорт	Апартаменты	Москва	MR Group	858	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
48	«Водный»	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	-	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
49	«Березовая аллея»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Д-Инвест»	408	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
50	«ТехноПарк»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Инвестиционные Перспективы»	280	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
51	Cleveland	Комфорт	Апартаменты	Москва	«КомСтрин»	516	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2018
52	«Ельнинская 14Б»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	384	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
53	«Маршала Захарова 7»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	735	3 кв. 2015 г.	3 кв. 2018 г.
54	«Мещерский лес»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	-	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
55	«Ярцевская 24»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	-	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.
56	«Савеловский Сити», В1	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	-	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
57	«Фили Град»	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	572	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
58	SREDA	Комфорт	Квартиры	Москва	Группа ПСН	705	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
59	«Город»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Град Инвест»	1668	3 кв. 2015 г.	2 кв. 2018 г.
60	«Петр I»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Мортон»	1122	3 кв. 2015 г.	1 кв. 2018 г.
61	«Потапово-Lite»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Новая Земля»	296	3 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
62	«ВЛюблино»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Мортон»	1814	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2018 г.
63	«Домашний»	Комфорт	Квартиры	Москва	ПСН	944	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
64	«Золотая Звезда»	Комфорт	Квартиры	Москва	«Эталон-Инвест»	1077	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
65	«ФилиГрад-2»	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	-	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017 г.
66	«Ясный»	Комфорт	Квартиры Апартаменты	Москва	MR Group	484 640	2 кв. 2015 г. 3 кв. 2015 г.	2 кв. 2018 г.
67	Green Park	Комфорт	Квартиры	Москва	ПИК	-	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2018
68	PerovSky	Комфорт	Квартиры	Москва	MR Group	278	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2017
69	«Кварталы 21/19»	Эконом	Квартиры	Москва	«Предприятие МС»	468	4 кв. 2015 г.	4 кв. 2016
70	«Букинист»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Крост»	303	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2018
71	«Город на Рязанке»	Комфорт	Апартаменты	Москва	ТЭН	-	4 кв. 2015 г.	3 кв. 2016
72	«Нахимовский 21»	Комфорт	Апартаменты	Москва	MD Group	386	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017
73	«Янтарь-Apartments»	Комфорт	Апартаменты	Москва	«Афина»	152	4 кв. 2015 г.	2 кв. 2017
74	«Новая Звезда»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Крост»	992	1 кв. 2015 г.	2 кв. 2016 г.
75	Vnukovo Sport Village	Бизнес	Квартиры	Новая Москва	«Примаком»	22	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2015 г.
76	«Внуково-2016»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Самолет Девелопмент»	997	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
77	«Испанские кварталы»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Авгур-Эстейт»	817	2 кв. 2015 г.	4 кв. 2017 г.
78	«Бунинские луга»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«ПИК»	1846	2 кв. 2015 г.	3 кв. 2017 г.
79	«Белая Звезда»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Горизонт Девелопмент»	352	3 кв. 2015 г.	4 кв. 2016 г.
80	«Баркли Медовая Долина»	Комфорт	Квартиры	Новая Москва	«Баркли»	626	4 кв. 2015 г.	1 кв. 2017 г.

* - в таблице представлено количество квартир/апартаментов по проекту в составе вышедших корпусов за 2015 г.,

ПРОЕКТЫ НАШИХ ПАРТНЕРОВ



ЖК «ЛАЙНЕР»

Адрес: г. Москва, САО, Хорошевское ш., вл. 38А (м. «Динамо», м. «Аэропорт», открытие м. «ЦСКА» в 2016 г.)

Девелопер: «Интеко»

Этажность: 13–15 этажей

Площадь апартаментов / количество комнат: 29,2–137,5 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: знаковый проект, разработанный знаменитым немецким архитектором Хади Тегерани. Развитая инфраструктура Ходынского поля, ландшафтный дизайн, паркинг на 961 м/м, панорамные виды.



ЖК «ДОНСКОЙ ОЛИМП»

Адрес: г. Москва, ЮАО, ул. Серпуховский Вал, вл. 19 (м. «Шаболовская», м. «Ленинский проспект», м. «Тульская»)

Девелопер: «ЛСР. Недвижимость - Москва»

Этажность: 8–18 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 47,7–273,9 кв. м / 1, 2, 3, 4, 5

Описание проекта: уникальный проект, расположенный в старинном районе столицы. В архитектуре комплекса соблюдены характерные для древнегреческой архитектуры простота и лаконичность. Развитая инфраструктура.



ЖК «ЯСНЫЙ»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Каширское ш., вл. 65 (м. «Домодедовская»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 15–19 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 26,6–85,6 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: современный многофункциональный жилой комплекс с оригинальной архитектурой от SPEECH. Проект состоит из 3 корпусов общей площадью более 100 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя дошкольное учреждение и школу, магазины и офисные помещения.



ЖК «ЦАРИЦЫНО-2»

Адрес: г. Москва, ЮАО, Элеваторная ул. (м. «Царицыно», м. «Кантемировская»)

Девелопер: «Московский комбинат хлебопродуктов»

Этажность: 15–22 этажа

Площадь квартир / количество комнат: 30,9–124,7 кв. м / 1, 2, 3, 4

Описание проекта: масштабный жилой квартал рядом со знаменитым Царицынским парком. Проект рассчитан на 12 домов общей площадью 450 тыс. кв. м. Инфраструктура проекта включает в себя школу и детский сад, детские и спортивные площадки в уютных дворах, паркинг.



ЖК «ВОДНЫЙ»

Адрес: г. Москва, САО, Кронштадтский бульвар (м. «Водный стадион»)

Девелопер: MR Group

Этажность: 26 этажей

Площадь квартир / количество комнат: 40–100 кв. м / 1, 2, 3

Описание проекта: 5 высотных башен современной архитектуры от SPEECH. Жители комплекса смогут в полном объеме пользоваться детским садом, фитнес-клубом, супермаркетом, зонами отдыха и развлечений, расположенными в ТЦ «Водный» и на первых этажах жилых корпусов.

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ГЕОИНФОРМАЦИОННУЮ СИСТЕМУ BNMAP



ВХОД →

ВСЕ НОВОСТРОЙКИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

КОЛИЧЕСТВО КОРПУСОВ

от 2200

БЮДЖЕТ ПОКУПКИ

от 1.5 МЛН РУБ.
до 2,42 МЛРД РУБ.

ПЛОЩАДЬ ЛОТОВ

от 30 КВ. М
до 660 КВ. М

МОЩНЫЙ ИНСТРУМЕНТ МОНИТОРИНГА И АНАЛИЗА



удобный подбор по карте



подробные параметры выбора



аналитические таблицы

СИСТЕМА **BNMAP**

BNMAP разработана для участников рынка жилой недвижимости – она дает доступ к мощному профессиональному инструменту мониторинга и анализа, который позволяет:

- Получить доступ к оперативной и легитимной информации о новостройках
- Провести глубинный анализ всех параметров проектов
- Автоматизировать анализ географических или факторных сегментов рынка
- Реализовать индивидуальный подход к проведению анализа и мониторинга

BNMAP – это Ваш личный аналитик, который предоставляет самую свежую и честную информацию о проектах на рынке первичной недвижимости и помогает принять правильное решение.



ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ НАСТРОЙКИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

BNMAP предоставляет возможность для каждого клиента системы построить анализ и мониторинг рынка по собственным шаблонам. Если Ваши требования выходят за рамки возможностей, заложенных в системе по умолчанию, Вы сможете реализовать собственный уникальный метод и сохранить его в своем профиле.



АВТОМАТИЗИ- РОВАННЫЙ АНАЛИЗ РЫНКА

В интеллектуальной среде **BNMAP** впервые среди геоинформационных систем реализована возможность автоматизировать анализ различных сегментов рынка недвижимости, что позволит создать полностью независимый взгляд на ситуацию и повысить эффективность принятия решений.



АРХИТЕКТУРНЫЕ
КОНЦЕПЦИИ



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ
ПЛАНИРОВАНИЕ



АРХИТЕКТУРНЫЙ
КОНСАЛТИНГ



1 230 000

СПРОЕКТИРОВАННЫХ
КВАДРАТНЫХ МЕТРОВ

BIM
D'OR



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО, ДЕРЖАСЬ
ЗА ОДИН КАНАТ, ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ ВЕРШИНУ И В
ЭТОМ ОБРЕТАЮТ СВОЮ БЛИЗОСТЬ.**

Антуан де Сент-Экзюпери

(495) 241-66-88

м. «Арбатская», «Кропоткинская»
Филипповский переулок, д. 8, стр. 1
consulting@best-novostroy.ru

WWW.BEST-NOVOSTROY.RU